Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00131

Numéros du rôle TAD-2021-00130

Audience publique du mardi, 7 octobre 2025.

Composition:

Malou THEIS,	Président,
Lexie BREUSKIN,	1ier Vice-Président,
Anne MOUSEL,	Premier Juge,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

Entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 29 décembre 2020 ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Manuel LENTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

et

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse aux termes de l'exploit WEBER,

comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 29 mars 2024.

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 29 décembre 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège, afin de, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement, voir cette dernière condamner sur base des articles 1134, 1147, 1149, 1152 et 1226 du code civil à lui payer la somme de 442.325 euros; subsidiairement, voir condamner PERSONNE1.) sur base des articles 1134, 1147, 1152 et 1226 du code civil à lui payer la somme de 95.000 euros ; et plus subsidiairement à voir condamner PERSONNE1.) sur base des articles 1382 et 1383 du code civil à lui payer la somme de 442.325 euros, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 6.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocats exposés, de même qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande, principalement, à voir débouter la société SOCIETE1.) de ses demandes, au motif que le compromis de vente signé entre parties en date du 22 octobre 2018 aurait été résolu de plein droit, sinon que le compromis de vente serait à annuler pour erreur substantielle, sinon pour dol. PERSONNE1.) fait encore valoir que la clause suspensive du compromis de vente litigieux aurait un caractère purement potestatif, de sorte que l'obligation soumise à la clause suspensive, respectivement le compromis litigieux en son intégralité, seraient à annuler.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) s'oppose au montant réclamé par la société SOCIETE1.), étant donné que le montant de 442.325 euros ne correspondrait pas au préjudice réellement subi. Elle s'oppose à une révision à la hausse de la clause pénale de 10% prévue au compromis de vente litigieux. Par contre, elle conclut à une modération de la prédite clause pénale.

Quant au remboursement de frais et honoraires d'avocat, PERSONNE1.) conteste cette demande et conclut au rejet, faute de pièces justificatives à l'appui.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Elle demande à voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Faits

En date du 22 octobre 2018, un compromis de vente fut signé entre la société SOCIETE1.), comme partie acquéreuse, et PERSONNE1.), comme partie venderesse, portant sur deux immeubles inscrits au cadastre de la Commune de Junglinster, section ALIAS1.), sous les numérosNUMERO2.)/1632 et NUMERO3.), d'une contenance de 9 ares et 65 centiares, respectivement de 4 ares et 50 centiares, pour un prix de 950.000 euros.

Le compromis de vente litigieux prévoit deux conditions suspensives se rapportant à l'obtention de l'accord d'un institut financier pour le financement du projet, ainsi qu'à l'obtention de toutes les autorisations nécessaires pour la construction de trois maisons unifamiliales en bande. Le compromis litigieux indique que si une de ces deux conditions ne pouvait se réaliser, le compromis sera considéré comme nul et non avenu.

Le prédit compromis de vente prévoit plusieurs conditions particulières, dont l'acquisition par PERSONNE1.) d'un appartement en état futur d'achèvement au sein de la « *Seniorenresidenz ADRESSE4.)* », ainsi que sous le point e) une condition particulière ayant trait à la date limite de la signature de l'acte notarié auprès du notaire Jean CASTEL, à savoir au plus tard 60 jours après l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la construction des trois maisons et au plus tard 60 jours après que PERSONNE1.) a réceptionné son appartement dans la prédite « *Seniorenresidenz* ».

Un calcul hydraulique des parcelles concernées fut effectué le 20 septembre 2018 par la société SOCIETE2.) SARL.

En date du 17 mai 2019, une demande de morcellement fut soumise par l'architecte au bourgmestre de la Commune de Junglinster.

Par décision du conseil communal du 12 septembre 2019, le lotissement des parcelles concernées fut approuvé.

Par courriers du 21 janvier 2020, la société SOCIETE1.) fut informée par l'Administration communale de ADRESSE3.) que les projets soumis ne sont pas conformes aux prescriptions de l'article 1.4 du PAP QE, faute d'une pente de 12,6% du terrain en cause.

En date du 3 mars 2020, PERSONNE1.) a déménagé dans son appartement dans la « *Seniorenresidenz* ».

Par courrier de son mandataire du 15 mai 2020, PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE1.) de son déménagement dans la « *Seniorenresidenz* » en date du 3 mars 2020 et partant, l'écoulement du délai de 60 jours prévu au compromis de vente litigieux. Il y est indiqué qu'il incombe à la société SOCIETE1.) de convoquer PERSONNE1.) pour la signature de l'acte notarié.

Par courrier de son mandataire du 17 juin 2020, PERSONNE1.) propose à la société SOCIETE1.) de résilier le compromis de vente d'un commun accord sans contrepartie financière de part et

d'autre, au vu de la perte de confiance en la société SOCIETE1.) et l'absence d'obtention des autorisations de bâtir dans les meilleurs délais.

Par courriers datés au 7 août 2020, l'Administration communale de Junglinster a formulé, après analyse des projets, des remarques ayant trait à la cotation de la hauteur de la corniche et des ouvertures en toiture des constructions principales.

Par courrier de son mandataire du 14 août 2020, PERSONNE1.) résilie le compromis de vente signé entre parties en date du 22 octobre 2018 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), au motif que celle-ci n'a pas agi de manière diligente en vue de la réalisation des conditions suspensives, notamment celle tendant à l'obtention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet immobilier.

En date des 9, 14 et 23 septembre 2020, la société SOCIETE1.) a signé des compromis de vente concernant les maisons à construire avec des acquéreurs intéressés.

Par courriel du 17 septembre 2020, la société SOCIETE1.) fut informée de la part de l'Administration communale de Junglinster que les dossiers modifiés pour l'autorisation de bâtir seront analysés au cours de la semaine suivante.

Par acte notarié de vente du 12 octobre 2020 signé par devant Maître Henri BECK, alors notaire de résidence à Echternach, PERSONNE1.) a vendu les parcelles en cause à des personnes tierces.

Appréciation :

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable.

(A) Responsabilité contractuelle

La société SOCIETE1.) soutient que les conditions cumulatives reprises dans le compromis de vente conclu en date du 22 octobre 2018 ne seraient enfermées dans aucun délai et que les démarches tendant à l'obtention des autorisations nécessaires à la construction du projet prévu auraient été en cours au moment de la vente des parcelles par PERSONNE1.) à des tiers. Elle souligne que tout retard dans ces démarches ne serait dû ni à une inertie, ni à un manque de diligence de sa part.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que le financement des parcelles sous compromis de vente aurait été garanti par la commercialisation du projet, de sorte qu'un recours à un institut financier n'aurait plus été utile.

Il en résulterait que les deux conditions suspensives auraient été réalisées, respectivement sur le point de l'être.

La société SOCIETE1.) reproche partant à PERSONNE1.) d'avoir violé le compromis de vente signé entre eux en vendant en date du 12 octobre 2020 les deux parcelles en cause à des personnes

tierces, de sorte que PERSONNE1.) aurait engagé sa responsabilité contractuelle sur base des articles 1134, 1147, 1149, 1152 et 1226 du code civil.

PERSONNE1.) conteste avoir engagé sa responsabilité contractuelle par la signature de l'acte de vente du 12 octobre 2020 au motif, principalement, que le compromis de vente litigieux aurait été résolu de plein droit ; subsidiairement, que le compromis de vente serait à annuler pour erreur, sinon pour dol ; et plus subsidiairement, que les conditions suspensives du compromis de vente auraient un caractère potestatif, qui provoquerait la nullité du compromis de vente.

- *Résolution de plein droit du compromis de vente*

PERSONNE1.) fait valoir que le compromis de vente conclu entre parties aurait été résolu de plein droit, faute de signature de l'acte notarié par devant le notaire Jean CASTEL au plus tard 60 jours après qu'elle a déménagé dans son appartement dans la « *ADRESSE4.)* », tel que prévu par le point e) de la clause 7 du compromis de vente litigieux. Elle aurait déménagé dans cet appartement en date du 3 mars 2020 et en aurait informé la société SOCIETE1.) par courrier recommandé du 15 mai 2020. En effet, les deux délais prévus à l'article 7.e) du compromis litigieux seraient alternatifs et non pas cumulatifs, la réception de l'appartement ayant, partant, déclenché le délai de 60 jours pour la signature de l'acte notarié.

La vente de ses parcelles à ADRESSE5.) et, partant, le prix de vente devraient assurer le financement de son appartement à la « *Seniorenresidenz* ». En insérant cette condition particulière dans le compromis de vente litigieux, l'intention de PERSONNE1.) aurait été d'éviter de devoir recourir à un prêt bancaire pour le financement de son nouvel appartement. Elle conteste que l'insertion du délai en lien avec l'acquisition de son nouvel appartement aurait eu pour seul objectif de lui assurer la disponibilité de son nouveau logement avant la vente sa maison.

La société SOCIETE1.) réplique que les deux délais prévus à la clause 7.e) du compromis de vente litigieux constitueraient des délais cumulatifs au vu de l'emploi du terme « et ». Cette clause particulière et plus particulièrement les deux délais y visés auraient comme objectif de protéger tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.). L'objectif du délai de 60 jours à partir de la réception du nouvel appartement par PERSONNE1.) aurait été de lui assurer de ne pas devoir quitter sa maison avant de pouvoir déménager dans son nouvel appartement. L'objectif du délai de 60 jours à partir de l'obtention des autorisations de bâtir aurait été d'attendre la délivrance des autorisations avant la signature de l'acte notarié en conformité avec les conditions suspensives reprises dans le compromis de vente. Un caractère alternatif des deux délais prévus à la clause 7.e) serait incompatible avec la condition suspensive tendant à l'obtention des autorisations nécessaires afin de réaliser le projet immobilier prévu, étant donné que ceci imposerait, le cas échéant, à la société SOCIETE1.) de signer un acte notarié sans avoir la garantie que le projet immobilier planifié puisse se réaliser.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir ne pas avoir été convoquée par PERSONNE1.) devant le notaire pour la signature de l'acte.

En l'espèce, la clause 7.e) du compromis de vente signé en date du 22 octobre 2018 entre les parties prévoit que : « *L'acte notarié sera signé par-devant Me Jean CASTEL notaire à Capellen au plus*

tard 60 jours après l'obtention, par la partie Acquéreuse, de toutes les autorisations nécessaires à la construction des trois maisons et au plus tard 60 jours après que la partie Venderesse aura réceptionné son appartement dans la ADRESSE4.).

La Partie Venderesse informera la Partie Acquéreuse de la réception de leur appartement au plus tard le jour de la réception.

Si l'acte notarié n'est pas signé dans le délai précité les parties ne sont plus tenues par le présent compromis ».

L'article 1183 du code civil dispose que : « *La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.*
Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation : elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive. ».

Si la condition, l'événement résolutoire, ne se produit pas, la situation antérieure est définitivement consolidée puisque toute menace de résolution a disparu. Au contraire, l'arrivée de la condition entraîne d'office la résolution du contrat.

En l'occurrence, les parties sont en désaccord quant au caractère alternatif ou cumulatif à attribuer aux deux délais prévus à la clause 7.e) et, partant, à l'expiration duquel de ces délais, le compromis de vente conclu entre elles est résolu d'office. Alors que la société SOCIETE1.) estime que les deux délais de 60 jours doivent avoir expiré avant que le compromis ne soit résolu de plein droit, PERSONNE1.) soutient que l'expiration du délai de 60 jours à partir de la réception de son appartement dans la « *Seniorenresidenz ADRESSE4.) »* entraîne la résolution de plein droit du compromis litigieux, indépendamment de l'expiration ou non du délai de 60 jours à partir de l'obtention des autorisations de bâtir.

En vertu de l'article 1156 du code civil : « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.* ».

L'article 1157 poursuit que : « *Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.* » et l'article 1161 ajoute : « *Toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.* ».

Le tribunal constate que les deux délais de 60 jours repris dans la clause 7.e) sont précédés des termes « *au plus tard* » et les parties ont employé la conjonction « *et* » entre les deux délais.

PERSONNE1.) ne verse aucun élément de preuve à l'appui de ses affirmations suivant lesquelles la condition ayant trait à la signature de l'acte notarié dans les 60 jours à partir de la réception de son nouvel appartement s'inscrirait dans l'intention de financer l'appartement par le prix de vente et d'éviter devoir contracter un prêt bancaire à cette fin, de sorte que ces affirmations restent à l'état de pures allégations.

Elle ne verse ni de pièces relatives au prêt bancaire conclu, ni de pièces relatives à l'acquisition de l'appartement dans la « *Seniorenresidenz* » et, partant, relatives aux conditions convenues quant au financement de cet appartement.

En effet, en pratique, le financement d'un bien immobilier doit être assuré avant de pouvoir prendre réception dudit bien.

Il est encore constant en cause que le compromis de vente litigieux est soumis à une double condition suspensive dans le chef de la société SOCIETE1.), à savoir l'obtention d'un accord bancaire pour le financement du projet, ainsi que l'obtention des autorisations nécessaires pour la réalisation du projet.

En retenant que l'expiration d'un seul des deux délais de 60 jours prévus à la clause 7.e), respectivement, tel que l'avance PERSONNE1.), l'expiration du seul délai de 60 jours à partir de la réception de son appartement, entraîne la résolution du compromis de vente, cette interprétation est susceptible d'ôter à la condition suspensive tendant à l'obtention des autorisations nécessaires pour la réalisation du projet tout effet.

La clause 7.e) *in fine* fait encore référence à la signature de l'acte notarié « *dans le délai précité* ».

Le tribunal déduit de l'ensemble de ces éléments que l'intention commune des parties consistait à ne faire courir le délai pour la signature de l'acte notarié qu'à partir de la réalisation des deux événements y repris, à savoir la réception de l'appartement et l'obtention des autorisations nécessaires. Il s'ensuit que la résolution de plein droit du compromis signé entre parties n'a lieu qu'à l'expiration du dernier, d'un point de vue chronologique, des deux délais de 60 jours prévus à la clause 7.e).

Faute d'obtention des autorisations de bâtir, le compromis de vente conclu le 22 octobre 2018 n'a dès lors pas été résolu de plein droit par l'expiration du seul délai de 60 jours à partir de la réception de l'appartement par PERSONNE1.) dans la « *Seniorenresidenz* ».

- *Vices de consentement : dol et erreur*

Subsidiairement, PERSONNE1.) conclut à la nullité du compromis de vente litigieux, au motif que son consentement aurait été vicié par erreur substantielle, sinon par dol. Elle aurait été persuadée que l'acte notarié de vente devrait être signé au plus tard 60 jours après son déménagement à la « *Seniorenresidenz* ». Elle n'aurait pas signé le compromis de vente si elle avait été consciente du délai qui s'écoulerait entre la signature du compromis et les démarches entamées par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) conteste tout vice de consentement dans le chef de PERSONNE1.). Celle-ci n'aurait pas informé la société SOCIETE1.) de son intention de financer l'acquisition de son nouvel appartement par le prix de vente des deux parcelles en cause. La société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) n'établirait ni les conditions requises pour retenir une erreur dans son chef, ni celles requises pour retenir un dol. La société SOCIETE1.) estime encore que PERSONNE1.) aurait engagé, même en cas de vice de consentement, sa responsabilité

contractuelle, étant donné qu'en vertu de l'article 1117 du code civil, la nullité pour vice de consentement n'opère pas de plein droit.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord le dol (i) et ensuite, le cas échéant, l'erreur (ii).

(i) Dol

Aux termes de l'article 1109 du code civil : « *Il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.* ».

Aux termes de l'article 1116 du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Il convient de rappeler que pour que la nullité soit prononcée, il faut que l'erreur provoquée par le dol ait revêtu un caractère déterminant. Sans cette erreur, la victime de celle-ci n'aurait pas contracté.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (cf. Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 5e édition, p.183, no 230).

La jurisprudence admet le dol par réticence chaque fois qu'un contractant, par son silence volontaire, manque à la bonne foi sur laquelle son cocontractant est en droit de compter. Pour la rendre dolosive, encore faut-il que soit apportée la preuve du caractère intentionnel de la réticence (cf. Leçons de Droit Civil, Obligations, Théorie Générale, 9e éd., Mazeaud et Chabas, p.184, no 193).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, la charge de la preuve appartient à celui qui invoque le dol.

Il appartient donc à PERSONNE1.) de rapporter la preuve du dol.

En l'espèce, PERSONNE1.) estime qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de l'informer que la signature de l'acte notarié ne se ferait qu'après la réalisation des deux événements, à savoir la réception par PERSONNE1.) de l'appartement et l'obtention par la société SOCIETE1.) des

autorisations nécessaires, prévus à la condition particulière sous le point 7.e) du compromis de vente, ce que la société SOCIETE1.) n'aurait, toutefois, pas fait.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce se rapportant aux négociations menées entre parties ayant abouti à la conclusion du compromis de vente litigieux.

Tel que retenu ci-dessus, notamment au vu des termes employés par les parties dans le compromis de vente litigieux, l'intention commune des parties consistait à voir signer l'acte notarié dans un délai de 60 jours après la réalisation des deux événements, soit la réception de l'appartement et l'obtention des autorisations nécessaires, et non pas dans un délai de 60 jours à partir de la seule réception de l'appartement par PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède, aucune réticence dolosive ne peut être retenue dans le chef de la société SOCIETE1.).

Le moyen de nullité tiré du dol est partant à rejeter pour être non fondé.

(ii) Erreur

L'article 1110 du code civil dispose ce qui suit : « *L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.*

Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention ».

Il convient de relever qu'en dépit du caractère apparemment limitatif de l'article 1110 du code civil prévoyant la nullité d'une convention pour erreur sur la substance de la chose qui en est l'objet, les tribunaux prononcent parfois l'annulation du contrat, en dehors des prévisions du texte, sur le fondement d'une erreur qu'ils ne rattachent ni à la substance, ni à la personne. Il en est ainsi dans des hypothèses où l'erreur commise est d'une gravité telle qu'elle est parfois considérée comme s'opposant à l'existence même du consentement et pour cette raison dénommée erreur-obstacle.

L'erreur-obstacle est une notion doctrinale qui trouve sa source dans le droit romain classique. Elle correspond au souci de sanctionner certaines erreurs qui, sans entrer dans les prévisions de l'article 1110 du code civil, reposent néanmoins sur un malentendu fondamental faisant obstacle à l'existence même du consentement. Il s'agit par conséquent d'hypothèses où les contractants ne se sont pas compris.

La preuve de l'erreur est à la charge de la partie qui prétend que son consentement a été vicié.

L'erreur étant un fait juridique, sa preuve est possible par tous moyens, notamment par présomptions. Ce sont les circonstances, l'âge, la profession, la situation sociale, la compétence, le prix qui rendent plus ou moins vraisemblable l'erreur alléguée par le demandeur en nullité.

L'objet de la preuve est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration, du reste, est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité.

La victime de l'erreur doit ensuite prouver que l'erreur avait un objet tel que la nullité soit encourue et que son cocontractant savait que cet élément était déterminant pour elle.

PERSONNE1.) invoque avoir signé le compromis de vente sous la croyance que l'acte notarié serait signé au plus tard dans un délai de 60 jours à partir de la réception de son nouvel appartement dans la « *Seniorenresidenz* », lui permettant ainsi de financer son nouvel appartement par le prix de vente.

Elle se prévaut donc en fait de l'erreur-obstacle.

Tel que retenu ci-dessus, la commune intention des parties était de ne faire courir le délai pour la signature de l'acte notarié qu'après la réalisation des deux événements prévus à la clause particulière 7.e), de sorte que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver avoir été induite en erreur.

Le moyen de nullité tiré de l'erreur est à rejeter pour être non fondé.

- *Caractère potestatif de la clause suspensive du compromis de vente litigieux*

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) soutient que la clause suspensive reprise dans le compromis de vente litigieux aurait un caractère potestatif en prévoyant la réalisation de deux conditions, à savoir l'obtention d'un accord de la part d'un institut financier, ainsi que l'obtention des autorisations nécessaires pour la construction de trois maisons unifamiliales, sans obliger, toutefois, la société SOCIETE1.) d'entreprendre des démarches en vue de l'obtention des autorisations ou du financement du projet, ni de limite temporaire pour la réalisation de ces démarches. Il en résulterait que PERSONNE1.) serait à la merci de la société SOCIETE1.), qui aurait d'ailleurs fait tarder par sa propre faute l'obtention des autorisations de bâtir et qui n'aurait même pas introduit de demande de prêt auprès d'un institut financier. Dans la mesure où le compromis de vente litigieux ne prévoyait pas de date limite pour l'introduction d'une demande de prêt, ni une sanction en absence d'introduction d'une telle demande, la réalisation de cette condition aurait été à la seule discrétion de la société SOCIETE1.). Le compromis de vente serait donc à annuler.

La société SOCIETE1.) conteste le caractère potestatif de la clause suspensive. L'abstention de sa part d'introduire une demande de prêt auprès d'un institut bancaire, étant donné que le financement du projet aurait été garanti par la commercialisation de celui-ci, ne transformerait pas la condition suspensive mixte en condition potestative. La conséquence de la défaillance de la condition suspensive, plus particulièrement de l'absence de démarches entreprises par la société SOCIETE1.), aurait été que la vente est parfaite. Aucune situation de blocage n'aurait dès lors existé et la société SOCIETE1.) ne se serait pas trouvé en situation de force à l'égard de PERSONNE1.).

L’article 1168 du code civil stipule que « *l’obligation est conditionnelle lorsqu’on la fait dépendre d’un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu’à ce que l’événement arrive, soit en la résiliant, selon que l’événement arrivera ou n’arrivera pas* ».

L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée (article 1181 du code civil).

D'après l'article 1170 du code civil, la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qui est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher. Selon l’article 1174 du même code, l’obligation qui a été contractée sous une condition potestative de la partie qui s’engage est nulle.

Les conditions mixtes, dépendant à la fois de la volonté d’une des parties contractantes et de la volonté d’un tiers (article 1171 du code civil), sont toutefois valables.

Pour qualifier une condition de potestative, il y a lieu de vérifier si le débiteur peut empêcher discrétionnairement le fait conditionnant de se réaliser. En revanche, les conditions liées à des circonstances objectives contrôlées ou du moins contrôlables par le juge, sont valables (cf. Jurisclasseur, Civil Code, art.1584, n° 40). L’élément déterminant de la distinction entre le caractère potestatif et le caractère non potestatif d’une condition réside, partant, dans la possibilité ou non d’un contrôle objectif des circonstances extérieures au débiteur.

En l’espèce, les conditions tendant à l’obtention d’un accord bancaire pour le financement du projet, de même que l’obtention des autorisations nécessaires de la part des autorités compétentes, supposent dans le chef de la société SOCIETE1.) l’accomplissement de démarches extérieures, qui peuvent être contrôlées par les tribunaux. L’accomplissement de ces conditions dépend encore de la volonté de tiers.

Dans la mesure où il incombe au débiteur qui s’engage sous condition suspensive d’accomplir les diligences nécessaires afin que la condition puisse se réaliser et de les établir le cas échéant, ni l’absence de délai, ni l’absence de sanction particulière ne transforment les conditions suspensives de l’espèce en conditions potestatives.

Il s’agit partant de conditions mixtes, de sorte qu’il y a lieu de rejeter ce moyen de nullité.

- *Conclusion du contrat de vente en date du 12 octobre 2020 par PERSONNE1.)*

Il ressort de l’acte de vente no. 20/46.973 signé le 12 octobre 2020 par devant Maître Henri BECK, alors notaire de résidence à Echternach, que PERSONNE1.) a vendu en date de ce jour une maison d’habitation, sise à ADRESSE5.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section JA de ADRESSE5.), numéro, lieu-dit « ADRESSE6.) », sous les numéros de parcelles NUMERO4.), NUMERO5.) et NUMERO6.), aux époux PERSONNE2.). Il résulte également de cet acte notarié que les immeubles précités portaient antérieurement les numéros cadastraux NUMERO7.) et NUMERO8.).

L'article 1134 du code civil prévoit que : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*
Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.
Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

En vertu de l'article 1184 : « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*
Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.
La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

Il n'est pas contesté en cause qu'au vu de l'acte de vente notarié précité, PERSONNE1.) n'est plus en mesure d'exécuter son engagement, soit la délivrance des parcelles qui furent l'objet du compromis de vente litigieux. PERSONNE1.) a dès lors engagée sa responsabilité contractuelle à l'égard de la société SOCIETE1.) en procédant à l'acte de vente du 12 octobre 2020.

Par conséquent, il y a lieu de prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente conclu entre parties le 22 octobre 2018 aux torts de PERSONNE1.), au vu de son inexécution, et d'allouer à la société SOCIETE1.) des dommages et intérêts.

- *Dommages et intérêts à allouer à la société SOCIETE1.)*

(i) Clause pénale - demandes en révision

La <u>société SOCIETE1.)</u> demande, principalement, des dommages et intérêts à concurrence de 442.325 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et, subsidiairement des dommages et intérêts à concurrence de 95.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) fait valoir que son préjudice réellement subi dépasserait le montant prévu à la clause pénale figurant au compromis de vente litigieux. Elle renvoie à cet égard à toutes les démarches entreprises en vue de la réalisation du projet, à savoir le morcellement des terrains, l'étude du terrain, la préparation des plans d'architecte, la préparation d'un projet en collaboration avec l'Administration communale, la réalisation d'études en collaboration avec le Ministère de l'Environnement, ainsi que les démarches relatives à l'obtention des autorisations d'abattre les arbres et relatives à l'obtention des autorisations de bâtir.

La société SOCIETE1.) explique avoir donc engagé des frais qui devraient être indemnisés et avoir subi un manque à gagner à indemniser par PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) explique avoir signé des compromis de vente pour les trois maisons planifiées, dont la somme des prix de vente s'élèverait à 1.660.300 euros. Elle évalue les coûts du projet à 1.217.975 euros, de sorte qu'elle aurait pu réaliser un bénéfice brut de 442.325 euros.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) conclut à l'application de la clause pénale, soit à une indemnité correspondant à 10% du prix de vente.

Elle s'oppose à une révision à la baisse de la clause pénale.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à l'allocation de dommages et intérêts supérieurs au montant retenu à titre de clause pénale dans le compromis de vente signé entre parties. Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) serait un professionnel du secteur immobilier, de sorte qu'elle devrait connaître les éventuelles marges à réaliser et fixer le montant de la clause pénale en conséquence.

PERSONNE1.) conteste encore que le montant de 442.325 euros correspondrait au préjudice réellement subi par la société SOCIETE1.). La commercialisation du projet immobilier n'aurait eu lieu qu'en septembre 2020, soit postérieurement à son courrier informant la société SOCIETE1.) de la résiliation du compromis de vente. Les compromis de vente versées en cause concernant les maisons planifiées ne permettraient pas d'établir un préjudice réellement subi, étant donné que les ventes ne seraient pas devenues parfaites.

PERSONNE1.) considère que le préjudice réellement subi par la société SOCIETE1.) se limiterait à la somme de 45.000 euros en se basant sur le document intitulé « Calcul de rentabilité » versé par cette dernière. Le poste « Autorisation de bâtir » ne serait à évaluer qu'au montant de 15.000 euros, alors qu'aucune autorisation n'a été délivrée.

Les frais de raccordement, à concurrence de 10.000 euros, et les frais en relation avec le passeport énergétique, à concurrence de 4.985 euros, n'auraient pas non plus être dépensés.

PERSONNE1.) demande dès lors à voir ramener la clause pénale à de plus justes proportions, soit au montant de 45.000 euros.

En l'occurrence, les parties ont inséré dans leur compromis de vente une clause pénale de la teneur suivante : « *En cas de résiliation du présent contrat par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé* ».

Aux termes de l'article 1226 du code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

L'article 1229 dispose que : « *La clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale* ».

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des

dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Selon l'article 1152 du code civil, lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

L'article 1152 alinéa 2 du code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que son augmentation, respectivement sa réduction sont l'exception, de sorte que le refus d'augmenter ou de réduire la clause pénale n'a pas besoin d'être motivé, tandis que l'augmentation ou la réduction de la clause doivent être motivées par le juge.

Il appartient dès lors au juge d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement dérisoire ou excessive. Pour ce faire le juge se base sur des critères objectifs. Il compare le montant de la peine stipulée avec l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice que la clause pénale pourra être augmentée ou réduite. Le juge examine la situation respective des parties. Il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Le juge apprécie enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (cf. Cour 14.11.2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

En ce qui concerne la demande en augmentation de la clause pénale, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le caractère dérisoire de la clause pénale.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait valoir avoir dû engager des frais en vue d'obtenir les autorisations nécessaires pour la réalisation du projet, et avoir subi un manque à gagner.

La société SOCIETE1.) verse les compromis de vente conclus en date des 9, 14 et 23 septembre 2020 avec les acquéreurs des maisons unifamiliales projetées à construire, ainsi que les accords bancaires concernant les prêts à conclure par ces acquéreurs. Les prix de vente des maisons planifiées s'élèvent à la somme de 1.660.300 euros.

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) a pris le risque de faire signer les prédits compromis de vente, malgré le courrier du 14 août 2020 émanant du mandataire de PERSONNE1.) l'informant de la résiliation du compromis de vente du 22 octobre 2018 et malgré l'absence de réponse de la part de l'Administration communale de ADRESSE3.) suite à l'introduction des

dossiers modifiés relatifs à l'autorisation de bâtir, de sorte que ce manque à gagner, soit l'éventuel bénéfice à réaliser, ne peut être retenu à titre de préjudice réellement subi.

Il ne peut être contesté au vu des pièces versées en cause, notamment du calcul hydraulique, des études topographiques et cartographies, ainsi que des échanges de messages entre l'architecte et l'Administration communale de Junglinster quant au morcellement des parcelles et l'autorisation de bâtir, que la société SOCIETE1.) a engagé des frais pour la réalisation du projet.

Cependant, les frais réellement déboursés par la société SOCIETE1.) dans le cadre de la réalisation du projet ne sont pas établis. En effet, la société SOCIETE1.) ne verse qu'un document établi unilatéralement intitulé « Calcul de rentabilité » sans fournir de pièces justificatives à l'appui.

Par conséquent, le tribunal retient que les éléments lui soumis ne permettent pas de conclure que le montant fixé à titre de clause pénale est manifestement dérisoire.

Partant, il n'y a pas lieu de condamner PERSONNE1.) à payer des dommages et intérêts à concurrence de 442.325 euros à la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne la demande en réduction de la clause pénale, il appartient à PERSONNE1.) de démontrer le caractère excessif du montant de la clause pénale.

PERSONNE1.) estime que le préjudice réellement subi par la société SOCIETE1.) ne s'élève qu'à 45.000 euros. Elle se réfère aux honoraires techniques et frais de construction repris au document « calcul de rentabilité » qui sont évalués à 74.985 euros et en déduit 15.000 euros du poste « Autorisation de bâtir » au motif qu'aucune autorisation n'aurait été accordée, le montant repris à titre de frais de raccordement, qui n'auraient pas dû être exposés, de même que le montant repris à titre de frais du passeport énergétique.

En l'espèce, le tribunal ne fait pas droit à la demande en réduction de la clause pénale. Il ne peut être contesté que la société SOCIETE1.) a entrepris des démarches afin de réaliser le projet immobilier et partant dû exposer des frais. Il ne peut pas non plus être contesté que le montant de la clause pénale serait manifestement excessif par rapport au préjudice réellement subi. Il n'est pas non plus mis en cause que la société SOCIETE1.) aurait pu réaliser un gain supérieur à la clause pénale en cas d'exécution du compromis de vente et, partant, du projet immobilier.

PERSONNE1.) est partant à condamner à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 95.000 euros à titre de clause pénale (10% de 950.000 euros) avec les intérêts légaux à partir du 29 décembre 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

(ii) Frais et honoraires d'avocats

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui rembourser les frais et honoraires d'avocats qu'elle a dû débourser.

Au stade de ces dernières conclusions, ces frais et honoraires s'élèveraient à 8.775 euros.

La société SOCIETE1.) verse deux demandes d'acomptes émanant de Maître Manuel LENTZ concernant le dossier « SOCIETE1.) S.àr.l. / PERSONNE1.) - Projet ADRESSE5.) » datés au 24 décembre 2020 et 14 juin 2022 et portant sur 4.095 euros TVAC et 4.680 euros TVAC. Elle verse encore deux preuves de paiement de ces montants.

PERSONNE1.) conclut au rejet de cette demande et conteste tant le principe que le quantum du montant réclamé.

Il est admis que les frais et honoraires d'avocat constituent un préjudice réparable sur le fondement de la responsabilité civile (Cass., 9 février 2012, N°5/12, numéroNUMERO9.) du registre).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent dès lors donner lieu à des dommages et intérêts sous les conditions de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à savoir l'existence d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice, de même que la résistance à une telle demande, n'est en principe pas fautif et ne dégénère en faute qu'en cas d'exercice abusif ou anormal de l'action en justice (voir en ce sens : Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, p.1124).

La demande de la société SOCIETE1.) n'est ainsi à déclarer fondée que pour autant qu'elle établisse que la résistance de PERSONNE1.) face au litige, ayant mené à l'introduction d'une action judiciaire, en l'espèce, moyennant assignation principale du 29 décembre 2020, puisse être qualifiée d'abusive ou anormale (voir en ce sens : TAL, 7 mai 2021, n°2021TALCH11/00084).

Il s'ensuit que ni le principe que chaque partie supporte ses propres frais d'avocat, ni celui que la perte d'un procès impliquerait d'office la prise en charge des frais d'avocat par la partie ayant succombé ne sont remis en cause.

La société SOCIETE1.) ne précise pas en quoi la résistance de PERSONNE1.) face au litige puisse être qualifiée d'abusive ou d'anormal. Il ne résulte pas non plus des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE1.) fut mise en demeure de payer le montant de la clause pénale préalablement à l'introduction de la demande en justice.

Partant, la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocats est à déclarer non fondée.

(B) Demandes accessoires

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2e ch., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Étant donné qu’il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) l’intégralité des frais qu’elle a dû engager pour faire valoir ses droits, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Par contre, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d’une indemnité de procédure.

En ce qui concerne le bénéfice de l’exécution provisoire du présent jugement, il convient de rappeler qu’aux termes de l’article 244 du nouveau code de procédure civile, l’exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d’office, s’il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n’y a point appel. Dans tous les autres cas, l’exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l’exécution provisoire est facultative, son opportunité s’apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d’urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l’exécution provisoire pour l’une ou l’autre des parties (CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l’espèce, aucune des conditions de l’exécution provisoire obligatoire n’est donnée.

L’exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n’y a dès lors pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire.

Par application des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l’instance avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.), qui affirme en avoir fait l’avance.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal d’arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement,

vu l’ordonnance de clôture de l’instruction rendue en date du 29 mars 2024,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle ;

prononce la résolution du compromis de vente signé en date du 22 octobre 2018 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) aux torts de PERSONNE1.);

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 95.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 décembre 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Daniel BAULISCH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

déboute les parties pour le surplus.